

Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit (PARK)

Miranda Reitsma is de provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit (PARK) van Noord-Holland. Ze staat los van de provinciale organisatie en is voor vier jaar aangesteld. De provinciaal adviseur brengt gevraagd en ongevraagd advies uit aan Gedeputeerde Staten over ruimtelijke kwaliteit: de manier waarop landschap en bebouwing worden beleefd.

“Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit is nu nodig. Door de voortschrijdende verstedelijking en de versnippering van de nog beschikbare ruimte staat die kwaliteit steeds meer onder druk.”

KNSF-Terrein

Mogelijkheden voor ontwikkeling, vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit - September 2010





Fristi
Luchrouw's MONUMENT
1811-1813

KNSF terrein

Mogelijkheden voor ontwikkeling, vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit - September 2010

Introductie

Afgelopen voorjaar is mij de vraag gesteld of ik, met de frisse blik van een nieuwkomer, wilde kijken naar het KNSF terrein en daarover advies wilde uitbrengen. Bij de provincie leeft namelijk de behoefte om vanuit het provinciale belang van ruimtelijke kwaliteit naar het terrein en de mogelijkheden ervan te kijken en daarmee haar positiebepaling ten aanzien van ontwikkeling ervan inhoudelijk te onderbouwen. Ik heb samen met de betrokken ambtenaren in een atelier een eerste verkenning gedaan. Dat resulteerde in eerste uitgangspunten voor het terrein. Deze uitgangspunten zijn verder onderzocht in de vorm van drie scenario's die gebaseerd zijn op de bandbreedte van de programma's die tot nu toe voor het terrein worden gehanteerd. Dit onderzoek is verderop in dit advies beschreven. Op basis van deze scenario's heb ik conclusies getrokken voor de ontwikkeling van het terrein vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Deze heb ik hieronder kort samengevat als advies.

Vertrekpunt vanuit ruimtelijke kwaliteit.

Het vertrekpunt voor de planontwikkeling wordt in dit advies gevormd door een aantal waarden in het gebied, waarden die sporen met het provinciale belang van ruimtelijke kwaliteit zoals omschreven in de Structuurvisie 2040 en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het gaat om de potentie van de locatie voor regionaal recreatief gebruik in het 'metropolitane landschap' van de Noordvleugel. Het gaat ook om natuurwaarden, die aansluiten bij de ecologische hoofdstructuur rond het gebied, zoals van het zeldzame elzenbos en waardevolle oude bossen die onderdeel zijn van het munitiebos. Tot slot is het terrein rijk aan bijzondere cultuurhistorische waarden, zoals het fort Westbatterij van Muiden, met het schootsveld, dat onderdeel uitmaakt van het werelderfgoed van de Stelling van Amsterdam. Daarnaast liggen in het munitiebos de resten van de kruisfabriek. De historische, landschappelijke lijnen van de IJdijk en de trekvaart worden door de provincie gezien als belangrijke cultuurhistorische lijnen in het landschap.

Identiteit als onderscheid.

Al deze kwaliteiten zijn nu nog niet zichtbaar en grotendeels ontoegankelijk voor het publiek. Daarom leven ze niet in de perceptie van de meeste mensen. Het zijn wel juist deze waarden die het terrein onderscheiden ten opzichte van de omgeving. Ze vormen bij elkaar een 'unique selling point' voor ontwikkeling van het gebied. Mits goed ontsloten – en dus ook publiek toegankelijk - kunnen ze het terrein een identiteit geven waarmee het zich straks, als nieuw woonmilieu, kan meten met andere sterke woonmilieus zoals langs de Vecht, in het Gooi en straks ook in de Bloemendalerpolder.

In de huidige plannen wordt van deze kwaliteiten nauwelijks gebruik gemaakt, sterker nog, de hoge woningaantallen in combinatie met de voorgestelde bodemsanering leiden ertoe dat veel van deze kwaliteiten voor altijd verloren gaan.

Sanering.

Het terrein heeft helaas niet alleen een rijke historie. Het heeft ook een heel andere erfenis, namelijk die van de explosies en de bodemvervuiling van de kruifabriek. Het idee is om de vervuiling te saneren door het terrein te ontwikkelen. Het blijkt alleen dat een algehele sanering juist een aanslag vormt op de identiteit van het gebied. Sanering betekent een volledige kaalslag voor het munitiebos en voor de ondergrond in zijn geheel, doordat een aanzienlijke ophoging van grond vereist is. De oorspronkelijk historie wordt daarmee weggevaagd en de locatie verliest iedere betekenis die het in dat opzicht had.

Uitgangspunten.

Bij de verkenning die we maakten om dit advies op te kunnen stellen, zijn we in alle scenario's ervan uitgegaan dat de kern van het munitiebos bewaard blijft, met zijn belangrijke natuur- en historische waarden. Het wordt opengesteld voor het publiek en verandert van een beladen 'no go area' in een aantrekkelijke plek voor oude en nieuwe Muidenaren. We zijn er ook van uit gegaan dat er langs de trekvaart gewoond gaat worden, en dat daarmee deze historische lijn weer toegankelijk en beleefbaar wordt.

Het schootsveld rond de Westbatterij wordt deels vrijgehouden, om recht te doen aan zijn positie in de Stelling. In die vrije ruimte kunnen de sportvelden gewoon blijven liggen. Ook de volkstuinten langs de IJdijk passen binnen het recreatieve gebruik van deze regionale fiets- en wandelroute en de IJdijk komt door zijn vrije ligging goed tot zijn recht. De ecologische hoofdstructuur krult zich rond de westpunt van het terrein. De voorgestelde kantoorbebouwing vervalt in deze benadering. Een dergelijke geïsoleerde ontwikkeling vormt op geen enkele wijze een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Woonmilieus en woningaantallen.

Deze benadering, om de planontwikkeling te enten op de historische- en natuurwaarden in het gebied, leidt ertoe dat er drie verschillende gebieden op het KNSF terrein onderscheiden kunnen worden.

Rond de boskern wordt, na sanering van de rand, nieuw bos aangeplant. Daar komt op termijn wonen in het nieuwe bos - niet in het oude ! - met villa's in een lage dichtheid. De trekvaart wordt toegankelijk en beleefbaar gemaakt door er woningen langs te ontwikkelen, grondgebonden en in verschillende categorieën, van particulier opdrachtgeverschap tot projectgewijze ontwikkeling.

Op het schootsveld komt, in hoge dichtheid, woningbouw tegen de boszoom aan. Zoals gezegd, wordt het schootsveld deels vrij gelaten, om het fort goed tot zijn recht te laten komen. De omgevingskwaliteit die gevormd wordt door het munitiebos, de IJdijk en het schootsveld, rechtvaardigt deze dichtheid in een voor het overige meer ontspannen omgeving. De verschillende scenario's zijn gebaseerd op de woningaantallen die gehanteerd worden in de afspraken rond de huidige plannen, van 600 tot 1475. Zoals verderop beschreven, blijkt uit de scenario's dat het uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit mogelijk is om ongeveer 1000 woningen te realiseren op een manier die recht doet aan de uitgangspunten zoals in dit advies geformuleerd.

Advies.

Ik adviseer om de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden als vertrekpunt voor ontwikkeling van het terrein te kiezen. Door de ontwikkeling zullen deze waarden voor het publiek toegankelijk en erfahrbaar worden. Het terrein zal zijn -nu nog verborgen- sterke eigen identiteit uitbouwen en zich gaan onderscheiden ten opzichte van omliggende woonmilieus in de regio. Ook in recreatief opzicht zal het terrein hiermee erg aantrekkelijk worden. De huidige sportvelden en volkstuinten passen op hun huidige plek heel goed binnen dit concept.

Het is niet mogelijk om 1.475 woningen te realiseren zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische en natuurwaarden. Behoud van deze waarden betekent dat bij bodemsanering niet uit wordt gegaan van kaalslag, maar van selectieve sanering. Het behoud van een groot deel van het munitiebos en van het vrije schootsveld, houdt in dat er ongeveer 1.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze woningen staan dan stuk voor stuk in unieke woonmilieus. Op deze wijze is het KNSF terrein te ontwikkelen op een manier die recht doet aan het provinciaal belang van ruimtelijke kwaliteit.

Miranda Reitsma,
provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit







Inhoudsopgave

1. KNSF heden, verleden en de toekomst	10
1.1 Huidige situatie	10
1.2 Evolutie KNSF-terrein	12
1.3 De ruimtelijke opgave van het KNSF-terrein	14
1.4 Overige ontwikkelingen	15
1.5 Voortschrijdend inzicht	15
2. Ruimtelijke kwaliteit	18
2.1 Ruimtelijke kwaliteit in het provinciaal beleid	18
2.2 Cultuurhistorie	22
2.3 Natuurwaarden	24
2.4 Structuur	26
3. Scenario's	28
3.1 Boskern	28
3.2 Vaart	32
3.3 Bosrand en schootsveld	36
3.4 Vertaling naar scenario's	40
4. Fasering	44
Literatuur	46

KNSF heden, verleden en de toekomst

1.1 Huidige situatie

Plangebied KNSF.

Het KNSF-terrein gelegen tussen Naarden en Amsterdam wordt aan de noordzijde begrensd door het IJsselmeer. Op regionaal niveau is het terrein goed bereikbaar door de afslag naar de rijksweg A1. Daarnaast is er een directe verbinding, deels langs de trekvaart, die loopt van IJburg, naar het KNSF terrein en door richting Naarden. Het gebied is gelegen in een van de groene uitlopers van Amsterdam en vormt daarmee een schakel in het netwerk van de Metropolitane regio.

Het KNSF-terrein is het gebied rondom de voormalige Koninklijke Nederlandse Springstoffen Fabriek. Het terrein is ca 70,8 hectare groot en ligt ten noorden van de Muidertrekvaart en Bloemendalerpolder in de gemeente Muiden.

Het grootste deel, 47,7 hectare is voormalig bedrijfsterrein, circa 4 hectare sportterrein, 13,6 agrarisch gebied en 5,5 hectare natuurgebied. Het grootste deel van het terrein is momenteel niet toegankelijk. De sportvelden en weilanden vormen een open ruimte tussen KNSF en Muiden.

Schaal.

De historische kern van Muiden is in verhouding een stuk kleiner dan het ontwikkelingsgebied van het KNSF-terrein. Deze toekomstige schaalvergroting vormt een punt van aandacht bij de verdere uitwerking van het gebied.

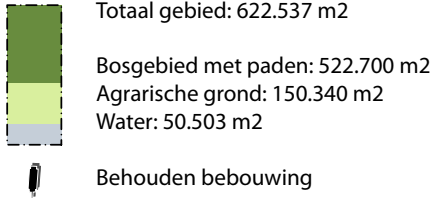


KNSF terrein onderdeel van de metropolitane regio



Schaal KNSF terrein t.o.v. historische kern van Muiden

Totale plangrens



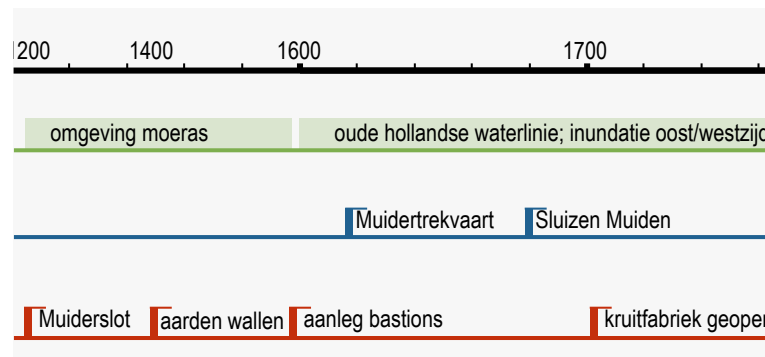
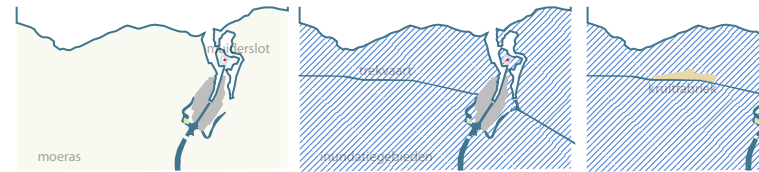
Plangebied

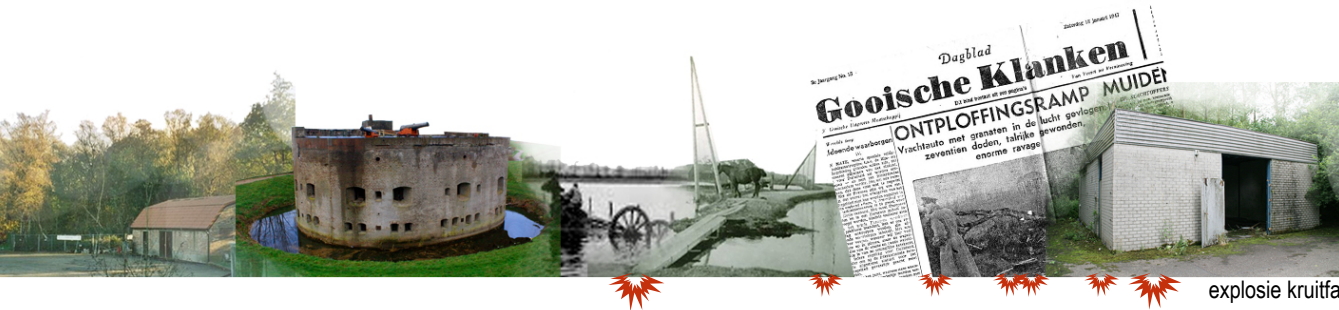
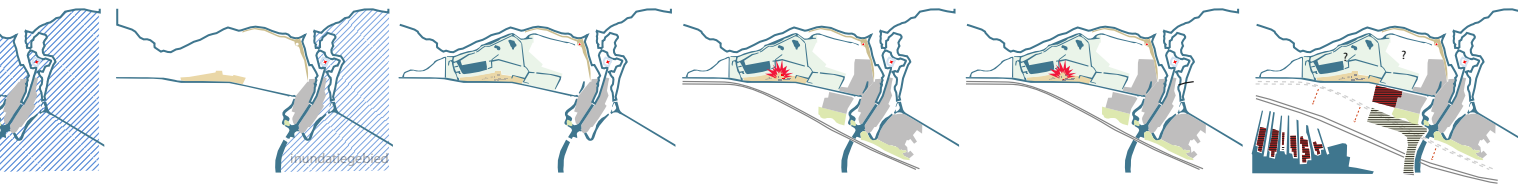
1.2 Evolutie KNSF-terrein

Muiden kent een rijke historie, die teruggaat tot vóór het jaar 1000. In de eerste eeuwen van de jaartelling ontstond Muiden aan de Vecht als knooppunt tussen handelswegen naar Vlaanderen en Duitsland. In de jaren erna vervulde Muiden een belangrijke militair en economisch strategische positie. De bouw van het Muider slot in de 12e eeuw, aanleg van verschillende vestingwallen en muren, het inundatiegebied van de Oude en later de Nieuwe Hollandse waterlinie en de aanleg van de Stelling van Amsterdam aan het begin van de 20e eeuw vormden belangrijke verdedigingswerken door de eeuwen heen.

De geschiedenis van Muiden wordt daarnaast voor een groot deel bepaald door het gebied ten westen van Muiden waar tussen 1702 en 2004 kruit werd geproduceerd. In het verleden werd hier de munitie geproduceerd voor de Stelling van Amsterdam om vervolgens met boten via de Muidertrekvaart, aangelegd in 1638 als vaarverbinding tussen Amsterdam Rijnkanaal en Naarden, vervoerd te worden. Het gebied was lange tijd alleen toegankelijk via een Kruitpad, dat langs de trekvaart liep. Het terrein kent een vergelijkbare ontstaansgeschiedenis als het Hembrugterrein in Zaandam.

Het gebied wordt het KNSF-terrein genoemd doordat de vestiging van 'de Koninklijke Nederlandse Springstoffen Fabriek' (KNSF), ook wel de Kruitfabriek genoemd, hier gevestigd was. Het KNSF-terrein zorgde voor veel werkgelegenheid in de regio, maar was ook een plek waar verschillende dodelijke ongelukken hebben plaatsgevonden en gevaar voor explosies altijd aanwezig was.





explosie kruitfabriek

1800 1850 1900 1950 2000 2010

de Muiden | nieuwe hollandse waterlinie; inundatie oostzijde Muiden

nd | torenfort Westbatterij | onderdeel Stelling van Amsterdam | productie springstoffen & middelen voor civiele doeleinden | kruitfabriek gesloten

1.3 De ruimtelijke opgave voor het KNSF-terrein

altijd aanwezig was.

De ontwikkeling van KNSF heeft verschillende erfenissen achter gelaten. Allereerst de aanwezigheid van cultuurhistorische objecten en elementen zoals de Stelling van Amsterdam (UNESCO Werelderfgoed), de aanwezigheid van de forten, de trekvaart en zes gebouwen op het terrein, die gespaard zijn gebleven. Maar ook het minutiebos dat op een aantal plekken bestaat uit waardevol elzenbos. Maar die erfenis vanuit het KNSF verleden kent ook een keerzijde, namelijk de vervuiling van de grond op diverse plaatsen.

De ruimtelijke opgave voor de realisering van het KNSF terrein betreft in hoofdlijnen maximaal 1.350 woningen en 100.000 m2 kantoor (met een inruilmogelijkheid van 25.000 m2 voor 125 woningen). Het nieuw te ontwikkelen gebied moet qua voorzieningen afgestemd worden op de kern van Muideren; hiertoe behoren goede fysieke verbindingen tussen de bestaande kernen van deze gemeente en het gebied.



Vervuiling KNSF terrein bron: CSO adviesbureau

1.4 Overige ontwikkelingen

De Bloemendalerpolder.

De Bloemendalerpolder ligt ten zuiden van het KNSF-terrein en wordt ontwikkeld tot een landschap waar wonen is intergreerd in het groen/blauwe raamwerk. De woningbouw voorziet in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve regionale behoefte aan gedifferentieerde woonmilieus in de Noordvleugel, gericht op de Gooi- en Vechtstreek. 2/3e deel van het plangebied krijgt een duurzaam groen en recreatieve invulling.

Overige ontwikkelingen rondom het KNSF-terrein de komende jaren zijn het naar het zuiden verleggen en verbreden van de A1. Het verleggen van de A1 is in de structuurvisie benoemd als essentiële voorwaarde voor de realisatie van de ruimtelijke opgave voor de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein.

Verleggen A1.

De A1 wordt de komende jaren zuidelijker geplaatst, waarbij deze een landschappelijke inpassing krijgt. Dit betekent één nieuwe centraal gelegen snelweg-aansluiting op de A1 inclusief een lokale verbindingsweg richting Muiden/Muiderberg. Met het verleggen van de snelweg wordt ook een eco-aquaduct gerealiseerd voor de kruising van de A1 en de Vecht bij Muiden. Deze heeft tenminste het karakter van een groene passage (met recreatief medegebruik) als schakel in de groen-blauwe verbinding van Naardermeer naar Noord-Hollandse Waterland. Daarnaast wordt er een een brugverbinding gerealiseerd voor lokaal verkeer over de Vecht, voor de verbinding tussen de A1 en Muiderberg die past in het landschap.

1.5 Voortschrijdend inzicht

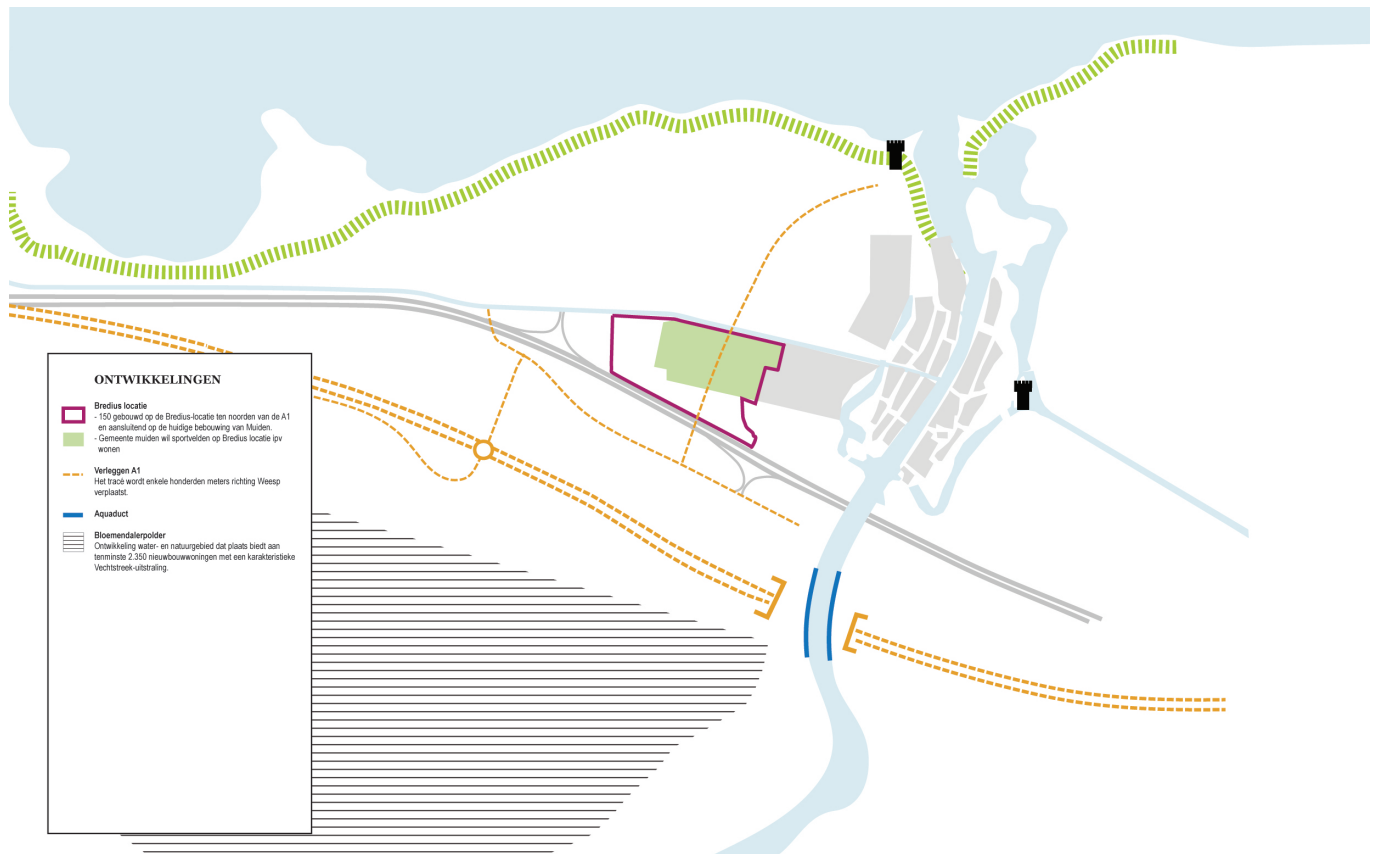
In het verleden bestond er politieke en maatschappelijke druk voor de ontwikkeling van het KNSF gebied in een woon- en werkomgeving, vanwege de angst voor nog meer ontploffingen. Nu het gebied al lange tijd leeg staat is die maatschappelijke druk en vraag verdwenen en heeft dit plaats gemaakt voor een vraag naar de kwaliteit en toegevoegde waarde van de bosrijke omgeving.

Programma

In het Platform voor Bedrijven en Kantoren (Plabeka) werkt de metropool regio Amsterdam samen om vraag en aanbod van bedrijfsterreinen en kantoren op elkaar af te stemmen. Hiervoor is door de gemeenten Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer (Lelystad) en Zaanstad, de provincies Flevoland en Noord-Holland de Stadsregio Amsterdam en de Kamer van Koophandel Amsterdam een uitvoeringsstrategie tot 2030 opgesteld. Voor de Gooi- en Vechtstreek geeft de Uitvoeringsstrategie tot 2020 een overschot van 4% aan kantorenaanbod ten opzichte van de vraag en 12% voor de periode 2006-2030.

De huidige kredietcrisis versterkt hierbij eveneens de daling van de vraag op korte termijn. De discrepantie tussen vraag en plancapaciteit op de kantoren-markt in de Noordvleugel is dermate groot, dat aan een reductie van de plancapaciteit hiervan niet valt te ontkomen. De conclusie die we hieraan verbinden voor de verdere uitwerking van de scenario's is dat de vraag naar kantoren dermate laag is dat het niet verstandig is deze mee te nemen in de verdere planontwikkeling. De scenario's voor het KNSF-terrein worden op basis van alleen wonen uitgewerkt.

De crisis zorgt eveneens voor een dalende woningmarkt. De ontwikkeling van de Bloemendalerpolder tot nieuw woongebied zorgt ervoor dat KNSF-terrein een ander en onderscheidend woonmilieu zal moeten aanbieden. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied kan een aanknopingspunt bieden voor dit onderscheid, mits het onderdeel wordt gemaakt van de ontwikkeling.





Ruimtelijke kwaliteit

Verschillende invalshoeken op ruimtelijke kwaliteit vanuit de cultuurhistorie, landschappelijke en natuurlijke laag en structurerende elementen in het gebied.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit in het provinciaal beleid

De Stelling van Amsterdam.

De Stelling van Amsterdam was een verdedigingslinie, gelegen rond de stad Amsterdam. De stelling is 135 kilometer lang, bevat 45 forten en is aangelegd van 1880 tot 1920. De Stelling van Amsterdam is UNESCO Werelderfgoed. De randvoorwaarden voor de Stelling, opgesteld voor de provincie, zijn onderverdeeld in verschillende onderdelen van de Stelling, de Stellingzone, de kernzone en de monumentenzone.

Stellingzone: In de Stellingzone geldt behoud van nog bestaande zichtlijnen tussen forten en doorzichten op de forten, het openhouden van de schootscirkels rondom de forten in de nog open landschappen en het behouden van bestaande accessen.

Kernzone: De hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels rond de forten vormen de kernzone van de Stelling. 100 m aan de aanvalszijde en 100 m aan de verdedigingszijde van de hoofdverdedigingslijn en de schootscirkels van 1000 meter rond het fort. In de kernzone kunnen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden, als zij bijdragen aan de kwaliteit van het monumentale landschap. Dit houdt in, dat ontwikkelingen zijn toegestaan, die de ruimtelijke samenhang van alle stellingonderdelen versterken cq niet in gevaar brengen en niet

leiden tot een significante aantasting van het groene en open landschap. Bebouwing in de kernzone is alleen toegestaan als deze de ruimtelijke kwaliteit van de Stelling van Amsterdam verbeteren en de zichtlijnen waarborgen.

Monumentenzone: De monumentenzone omvat het hart van de Stelling met de hoofdverdedigingslijn en de forten. In de monumentenzone zijn geen ontwikkelingen toegestaan, die het UNESCO monument beschadigen, vernielen of ontsieren. Aanpassingen die de gebruikswaarde of zichtbaarheid vergroten worden als maatwerk beoordeeld.

Trekvaart.

Noord-Hollandse trekvaarten vormen een historische infrastructuur van kanalen die veelal in verbinding staan met Amsterdam. Ze dateren voornamelijk uit 17e eeuw. De in de Leidraad opgenomen beleidslijn is het behouden en reconstrueren van trekvaarten om te komen tot een beleefbare en bruikbare historische infrastructuur van vaarwegen langs de hoogtepunten uit de gouden eeuw. Dit ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waterberging, recreatievaart, langzaamverkeersstructuur en toerisme in Noord-Holland.

Ijdijk.

Behouden van de dijk en gebruiken voor recreatieve routes en waar mogelijk het historische dijkkarakter articuleren.

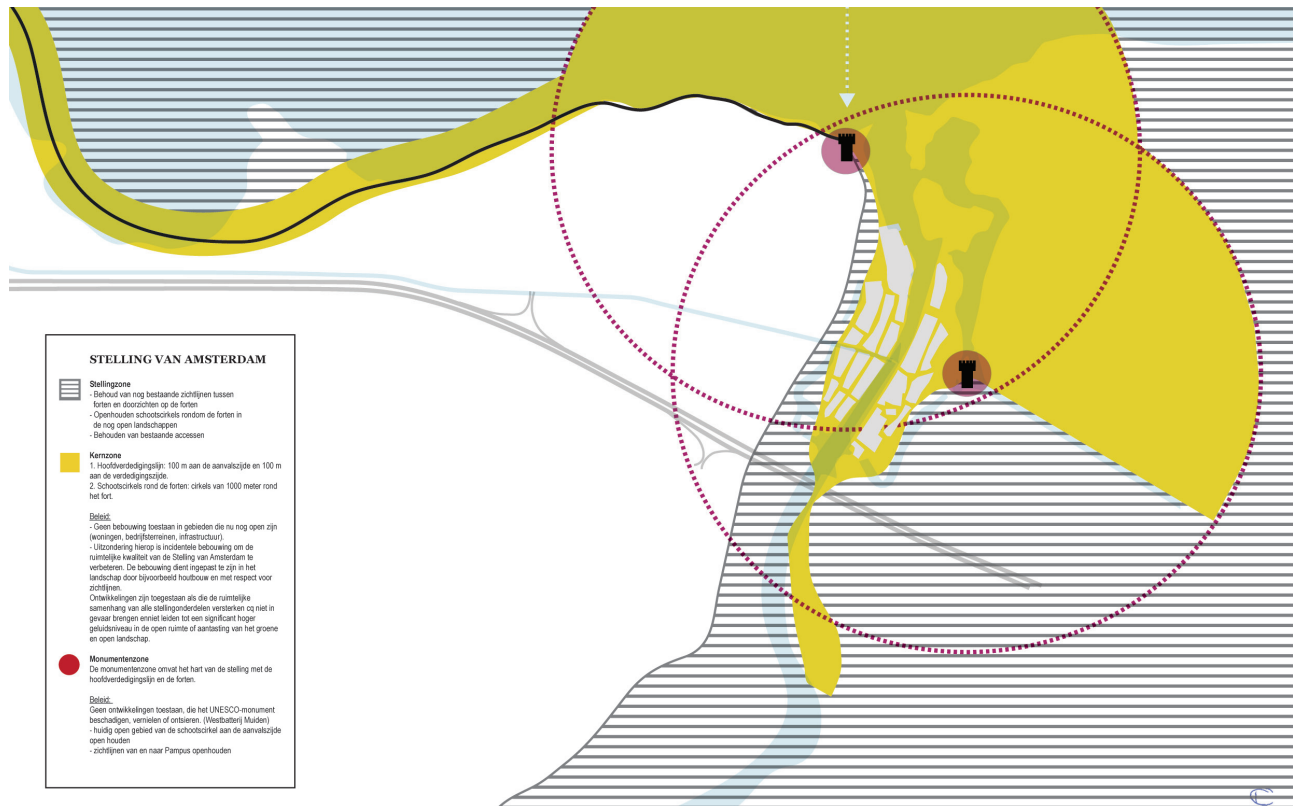
Hollandse Waterlinie.

De Hollandse Waterlinie bestaat uit een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen.

Algemene beleidslijnen Nationaal Landschap en monumentenwet zijn dat voor de vesting van Muiden, betonnen werken bij Muiden-Muidenberg en Fort Uitermeer geen ontwikkelingen zijn toegestaan die monumenten beschadigen, vernielen of ontsieren.

Ecologische Hoofdstructuur.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van aaneengesloten natuurgebieden in Nederland. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, een aantal bestaande wateren en nieuwe natuur op landbouwgrond. Om de EHS te realiseren worden o.a. natuurgebieden 'aan elkaar geknoopt' door ertussen ecologische verbindingen te creëren. Zo worden



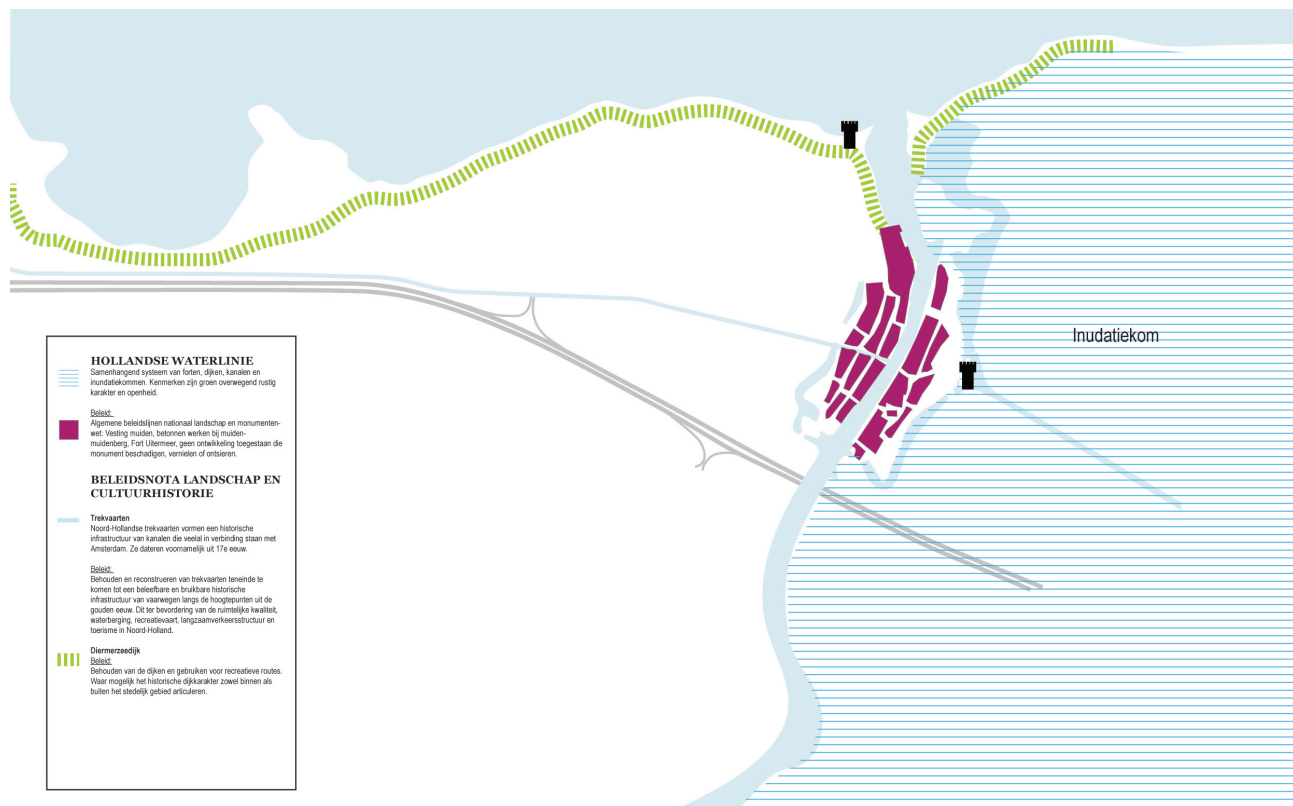
Randvoorwaarden Stelling van Amsterdam

levensgemeenschappen groter en robuuster. Een van die ecologische verbindingen loopt door de rietlanden ten westen van het KNSF-terrein. De rietlanden worden daarom ook niet in het te ontwikkelen gebied meegenomen maar bestempeld als natuurontwikkeling.

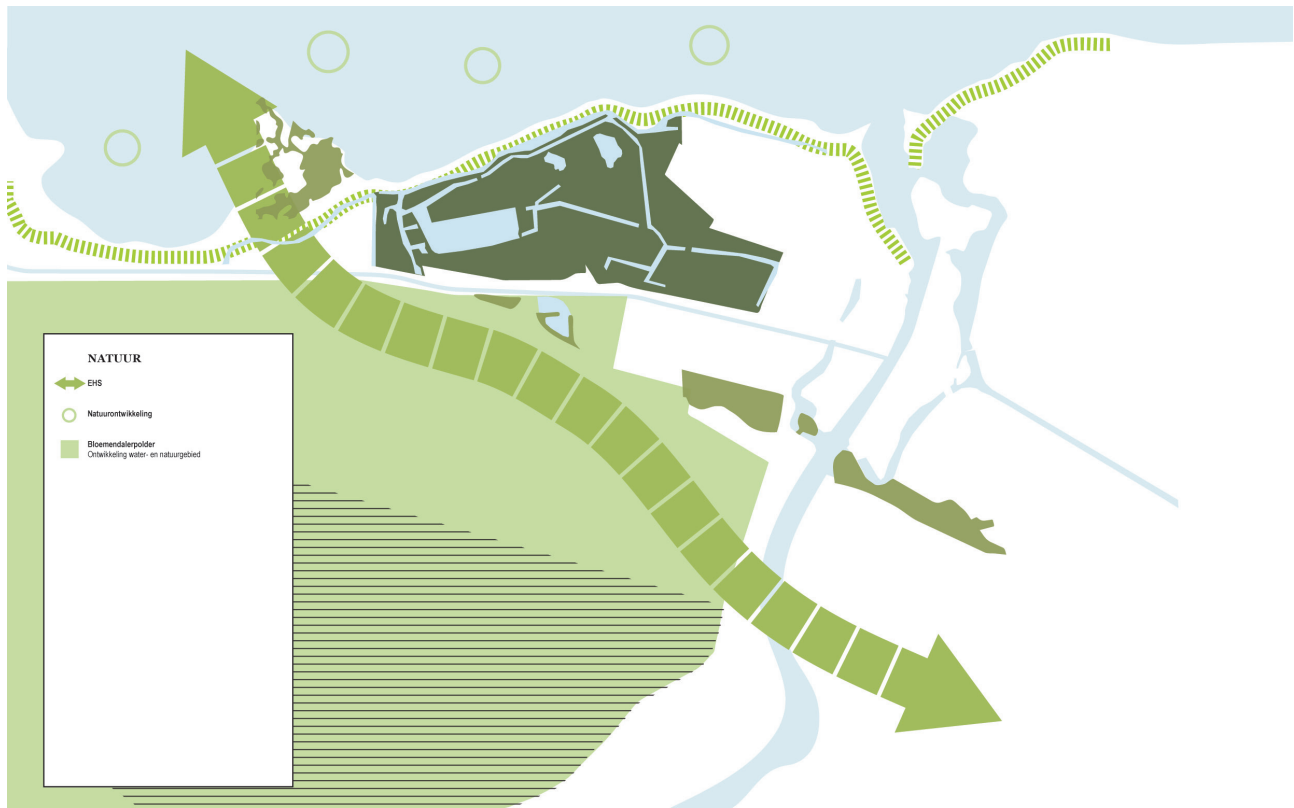
Parkregio voor de metropool.

Het gebied is gelegen in een van de groene uitlopers van Amsterdam en vormt daarmee een schakel in het recreatieve

netwerk van de metropool. Tot de inrichting van dat recreatieve netwerk vanuit Amsterdam langs de IJoevers behoort het project 'natuurboulevard' van staatsbosbeheer. Natuurboulevard wordt een recreatieve en ecologische verbinding tussen Amsterdam en de Hollandse brug naar Almere. Nu is het gebied nog tamelijk versnipperd, maar straks kunnen fietsers, wandelaars en watersporters volop genieten van het kustgebied van het IJmeer. En ook de natuur krijgt er de ruimte.



Randvoorwaarden Hollandse Waterlinie

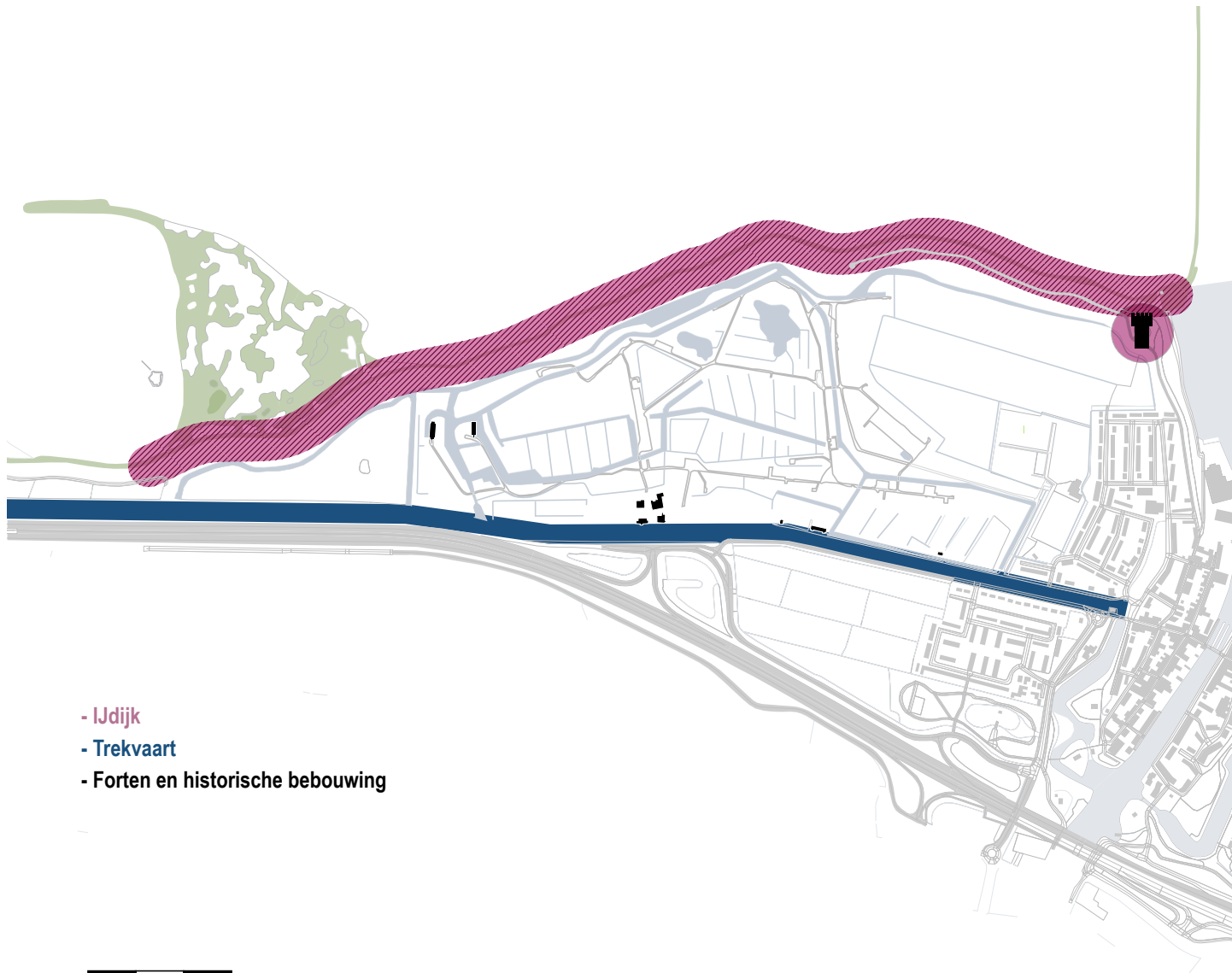


Ecologische Hoofdstructuur

2.2 Cultuurhistorie

Er zijn verschillende elementen in het gebied aanwezig die refereren naar wat zich in het gebied heeft afgespeeld. de Vechtstreek heeft lange tijd een belangrijke rol in de verdedigingslinies van Holland gespeeld. Kenmerkend hiervoor zijn de forten, batterijen en Muiden. De Westbatterij Muiden is aangelegd in 1799 ter verdediging van de Vechtmonding, als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

De Muidertrekvaart heeft vanaf de 17e eeuw gediend als belangrijke vaarverbinding tussen Naarden en Amsterdam-Rijnkanaal, later ook als logistieke route voor geproduceerd kruit vanuit de fabriek naar de Stelling van Amsterdam. Langs de trekvaart loopt het Kruitpad waaraan in de loop van de tijd verschillende woningen zijn gebouwd voor het personeel uit de fabriek. Een aantal van de woningen is, volgens het rapport van de monumentencommissie van Welstands Zorg Noord-Holland in 2009, van architectuurhistorische waarde. De bestaande gebouwen op het KNSF-terrein vertellen het verhaal van het verleden, zoals de huisvesting van het personeel van de kruitfabriek.



- Ijdijk
- Trekvaart
- Forten en historische bebouwing

0 100 200 300m

Ruimtelijke kwaliteit in het gebied: cultuurhistorie

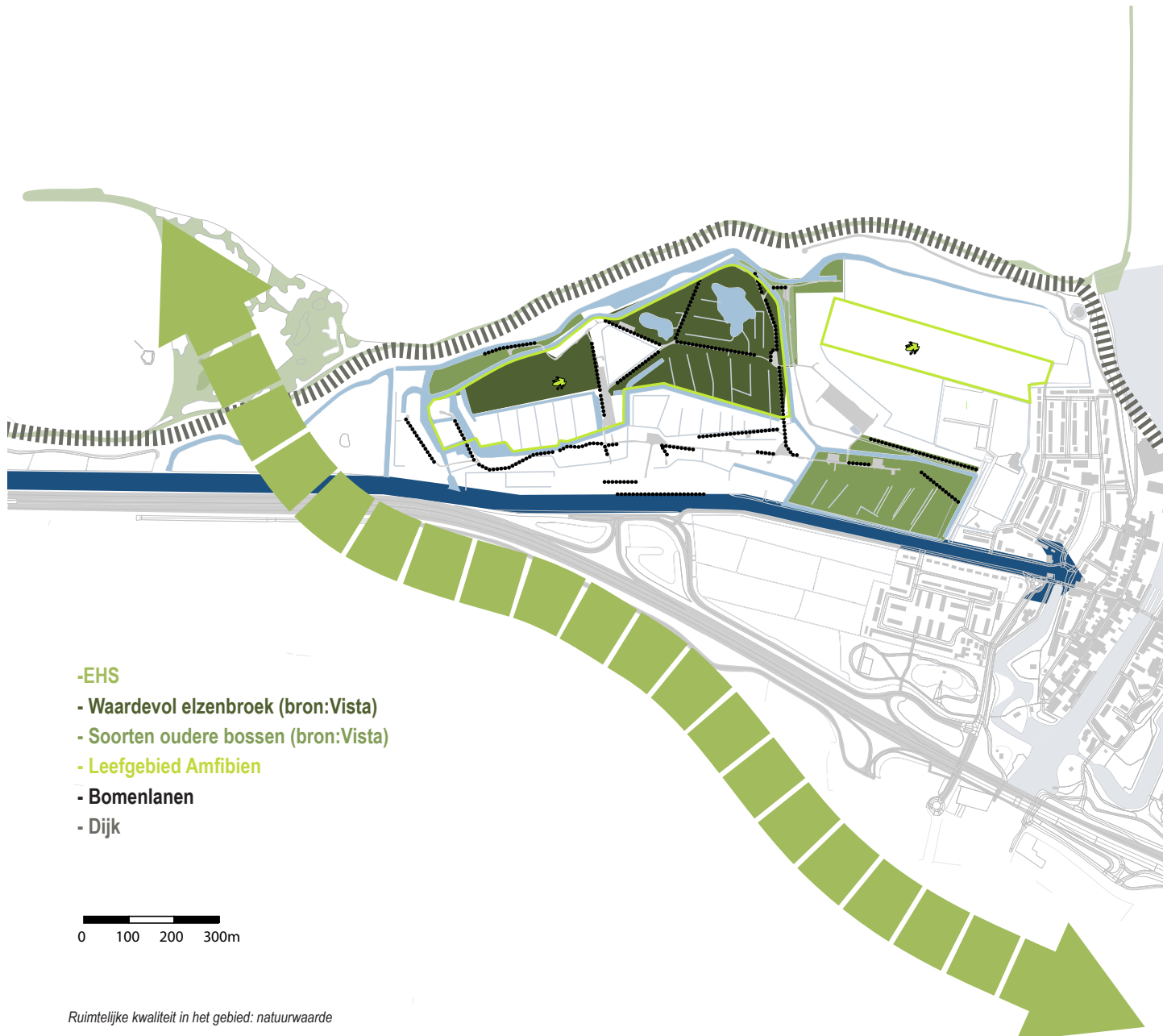
2.3 Natuurwaarden

Op en rondom het KNSF-terrein zijn verschillende natuurlijke waardevolle elementen aanwezig. De voormalige zeedijk, aangelegd vanaf de 13e eeuw begrenst het noordelijk deel van het KNSF-terrein. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan de Ecologische Hoofdstructuur, een netwerk van aaneengesloten natuurgebieden.

In 2005 heeft VISTA landschapsarchitectuur en stedenbouw een onderzoek gedaan naar de landschappelijke en ecologische waarde van het KNSF-terrein. Hierin is opgenomen dat de bospercelen op het KNSF-terrein oorspronkelijk bedoeld waren voor de productie van houtskool, een belangrijk ingrediënt van buskruit. Toen later bosbouw voor houtskool niet meer nodig was, heeft men het bos in stand gehouden als buffer voor explosies. De bospercelen maakten dus een functioneel onderdeel uit van het totale industriële complex. Delen van het bos worden in het rapport bestempeld als waardevol. Dit zijn de aanwezige natte elzenbossen, wat met kleine ingrepen snel kan uitgroeien tot een gesloten elzenbos, en de waardevolle oudere bossen. Er bevinden zich drie beschermde plantensoorten: een enkele dotterbloem, zwanenbloem en krabbenscheer. Amfibieën komen veel voor, in het bosgebied vooral bruine en in mindere mate groene kikkers. Deze vormen een belangrijke voedselbron voor de meest opvallende soort in het gebied, de ringslang. Vogelsoorten zijn de belangrijkste groep van het bosgebied. Ruim 40 beschermde vogelsoorten komen voor, waarvan de ijsvogel de hoogst gewaardeerde is. Deze soort is niet zozeer gebonden aan het bosmilieu als wel aan het waterrijke karakter in combinatie met opgaande begroeiing en rust. Zoogdiersoorten zijn met 21 beschermde

soorten de laatste belangrijke groep. Het bosgebied vormt voor deze soorten een vooruitgeschoven post ten opzichte van het Gooi en de Vechtstreek.

Het bos vergroot de kwaliteit van de lange afstandsroutes die over de zeedijk lopen en de toekomstige plannen voor een natuurboulevard doordat het zicht op de toekomstige woningen langs de trekvaart wordt geblokkeerd. Vanuit de dorpsrand van Muiderland levert de bosrand luwte op voor de aanwezige sportvelden en volkstuinen.



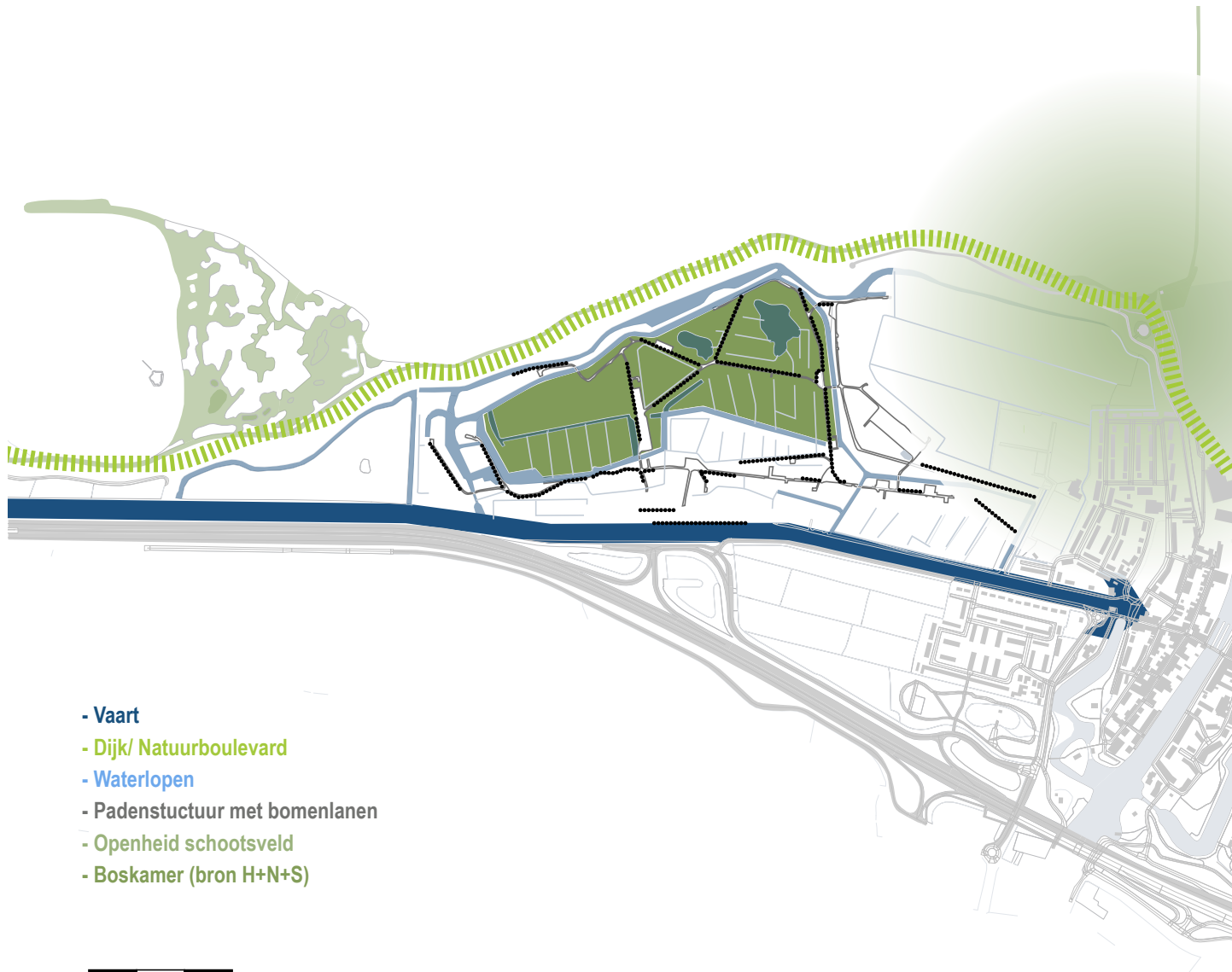
2.4 Structuur

Het gebied kent verschillende natuurlijke structurerende elementen, zoals de Muidertrekvaart, de voormalige zeedijk, verschillende waterlopen, bomenlanen die paden en waterwegen begeleiden, openheid van het schootsveld en verschillende boskamers. In grote lijnen is het gebied op te delen in een gesloten en een open gebied. In het rapport 'Onderzoek natuurzone Zuidelijke IJmeerkust' heeft H+N+S het KNSF terrein aangewezen als gesloten boskern. Het oostelijk gelegen open gebied bevindt zich in het schootsveld van het fort van de Stelling van Amsterdam.

Binnen het KNSF-terrein wordt het beeld bepaald door dichte bospercelen doorsneden door lanen en waterassen.

Het contrast tussen de natuurlijk ogende begroeiing en het cultureel lijnenspel draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde. Het padenstelsel met verschillende lanen van hogere en oudere bomen vormt een dragende structuur. De samenhang in het lanenstelsel is echter beperkt (VISTA).

Volgens de studie van VISTA 2005, is het volledig ontworpen waterloopenet, afgestemd op het net van productielijnen, een belangrijk ruimtelijk structurerend element en vormt in combinatie met de ruige, verwilderde beplanting een opmerkelijke karakteristiek.



- Vaart
- Dijk/ Natuurboulevard
- Waterlopen
- Padenstructuur met bomenlanen
- Openheid schootsveld
- Boskamer (bron H+N+S)

0 100 200 300m

Ruimtelijke kwaliteit in het gebied: structurerende elementen

Scenario's

De mogelijkheden en uitgangspunten vanuit de ruimtelijke kwaliteit zijn getoetst op basis van 3 scenario's. De getallen voor deze scenario's komen voort uit de diverse programma's die in eerdere plannen en afspraken zijn gepresenteerd.

In de uitwerking van deze scenario's van 600,1000 en 1475 woningen op het KNSF-terrein, zijn drie deelgebieden onderscheiden. De onderverdeling is gemaakt op basis van verschillende karakteristieke en kwaliteiten per deelgebied. Bij elke van deze zijn verschillende impressies van woonmilieus gevoegd, passend bij deze specifieke kenmerken.

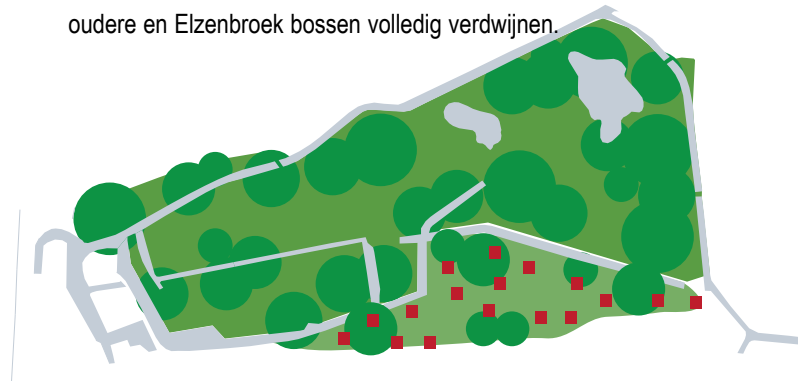
In opdracht van de provincie heeft Grondmij een raming van de bodemsaneringskosten voor de 3 scenario's gemaakt. Hierin wordt de saneringsopgave van het terrein voor de verschillende programma's van wonen, intensieve en extensieve recreatie onderzocht. De vervuiling ligt voornamelijk onder en rondom de oude paden en wegen en op de plek waar bebouwing heeft gestaan. De vervuiling is het grootst langs de trekvaart, waar grote clusters voorkomen. De overige vervuilde stukken liggen verspreid over het bosgebied. De uitkomst van dit rapport is dat voor het saneren van de grond en het geschikt maken van het gebied voor wonen een ophoging van gemiddeld 2,5 nodig is. Deze ophoging is nodig voor de sanering en de drooglegging van het gebied. Het bouwrijp maken van het gebied heeft grote gevolgen voor de natuur die compleet zal verdwijnen. Plaatselijke sanering van kleine vlekken vervuiling is niet mogelijk omdat door de ophoging grote hoogteverschillen in het maaiveld ontstaan. Het bouwen van woningen rondom de

vervuiling is ook niet mogelijk vanwege de eisen die gesteld worden aan de grond rondom woningen (voor parkeren, openbare ruimte, etc). In de uitwerking van de deelgebieden is elke keer aangegeven wat de impact van sanering betekent voor het maaiveld, de natuur en de mogelijkheid om te bouwen.

3.1 Boskern

De boskern bestaat voor een groot deel uit elzenbos en waardevolle oudere bossen, vervlochten met een paden- en waterstructuur. De waterstructuur loopt rondom de boskern waardoor deze als zodanig aanwezig is. Verschillende bomenlanen begeleiden het water- en padenstelsel. In deze bosrijke omgeving bevinden zich een aantal plassen en het terrein is een belangrijk leefgebied voor diverse kikkers, ringslang en vleermuizen.

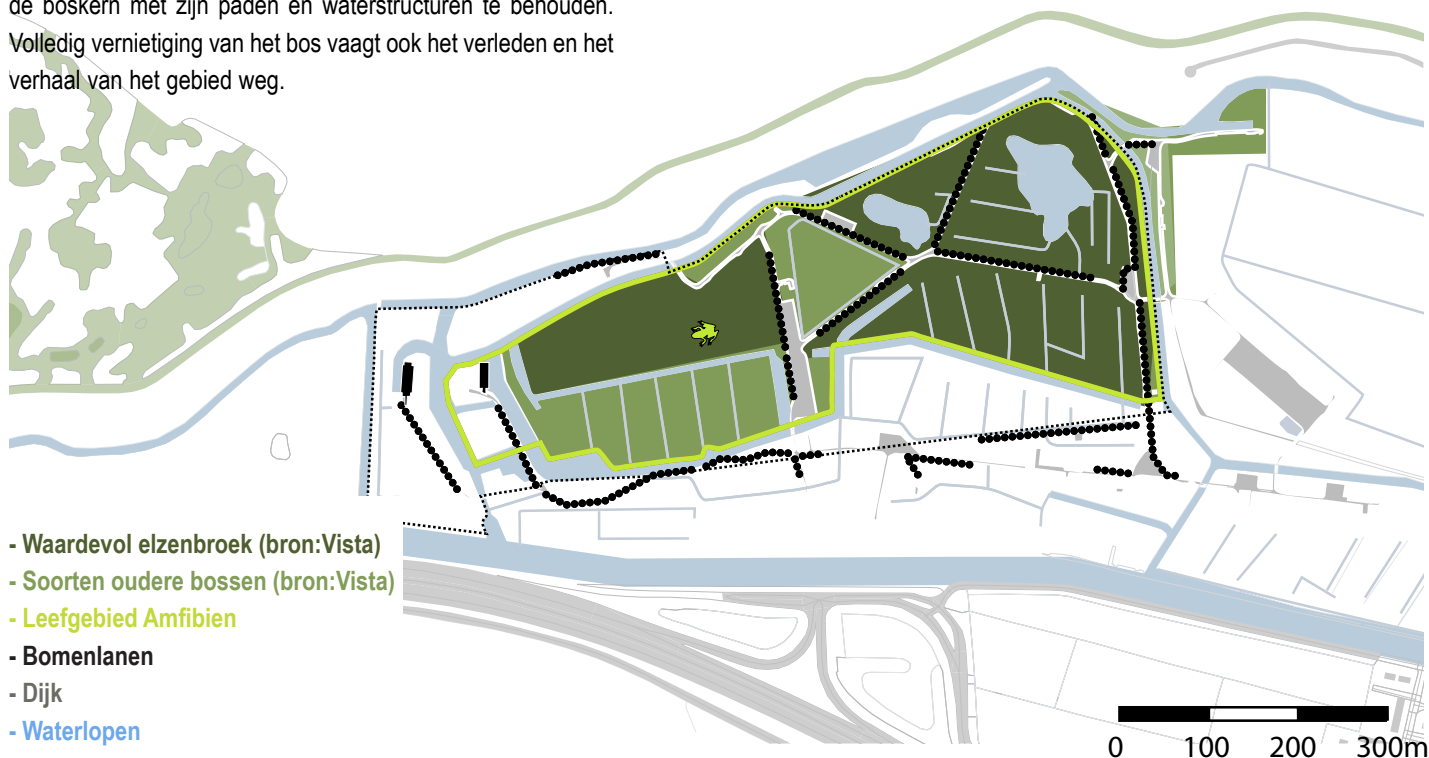
De bodemverontreiniging in de boskern ligt verspreid in kleine clusters, voornamelijk ter plaatse van de voormalige gebouwen van de kruifabriek. Om wonen in het bos te realiseren zal de grond onder de volledige boskern gesaneerd moeten worden. Saneren en bouwrijp maken van de boskern houdt in dat de grond 2,5 meter opgehoogd wordt, waardoor de bestaande natuur en daarmee de waardevolle oudere en Elzenbroek bossen volledig verdwijnen.



Boskern ontwikkeling.

De boskern wordt gewaardeerd vanwege de recreatieve mogelijkheden die het kan bieden voor de bewoners van Muiden en gebruikers van de lange afstand routes. Door de positie van de kern liggen de sportvelden en moestuinen in de luwte en is er vanaf de recreatieve route op de dijk zicht op het bos en niet op de rijksweg A1. Vanwege de bijzonder kwaliteit van de bomen en de recreatieve en cultuurhistorische waarde die het bos heeft voor het gebied wordt ervoor gepleit om de boskern met zijn paden en waterstructuren te behouden. Volledig vernietiging van het bos vaagt ook het verleden en het verhaal van het gebied weg.

De boskern kan versterkt worden door het toevoegen van woningen aan de randen in een bosrijke omgeving. De randen rondom de boskern moeten wel gesaneerd en dus opgehoogd worden om daar woningen te realiseren. Na de sanering zal dus eerst nieuw bos aangeplant moeten worden. Om de ruimtelijke kwaliteit van deze boskern te waarborgen is een hoge dichtheid niet wenselijk. Op termijn komt er een boswoonmilieu met een dichtheid van 5 tot 10 woningen per ha.



Overlap ruimtelijke kwaliteiten boskern



Impressie Boswoonmilieu



Referenties boswoonmilieu (bron: Park Brederode, Google Laren)

3.2 Vaart

Langs de Muidertrekvaart staan verschillende bomenlanen langs de groene oever. Aan de zijde van het KNSF-terrein zijn in de loop van de tijd verschillende arbeiderswoningen gebouwd langs deze trekvaart. Deze woningen bepalen deels het cultureel erfgoed van het gebied. Het kruitpad parallel aan de vaart vormt een statige oprij laan met aan weerszijde bomen. De groene berm van de trekvaart bestaat voor een gedeelte uit platanen en kastanjabomen. Halverwege de trekvaart is een aanlegkade voor boten waar een extra ingang naar het fabrieksterrein was.

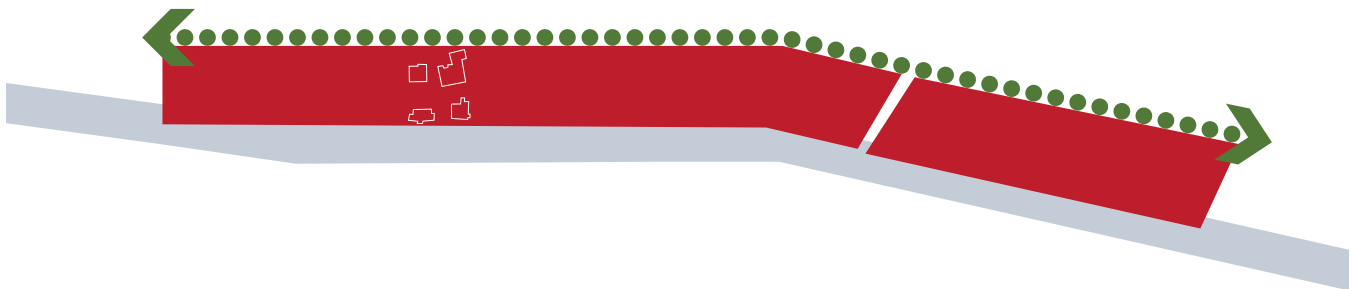
Een groot deel van het gebied parallel aan de vaart is vervuild. Met sanering ontkom je er niet aan het hele gebied op te hogen waarbij de bestaande bebouwing zorgvuldig ingepast moet worden.

Vaartontwikkeling.

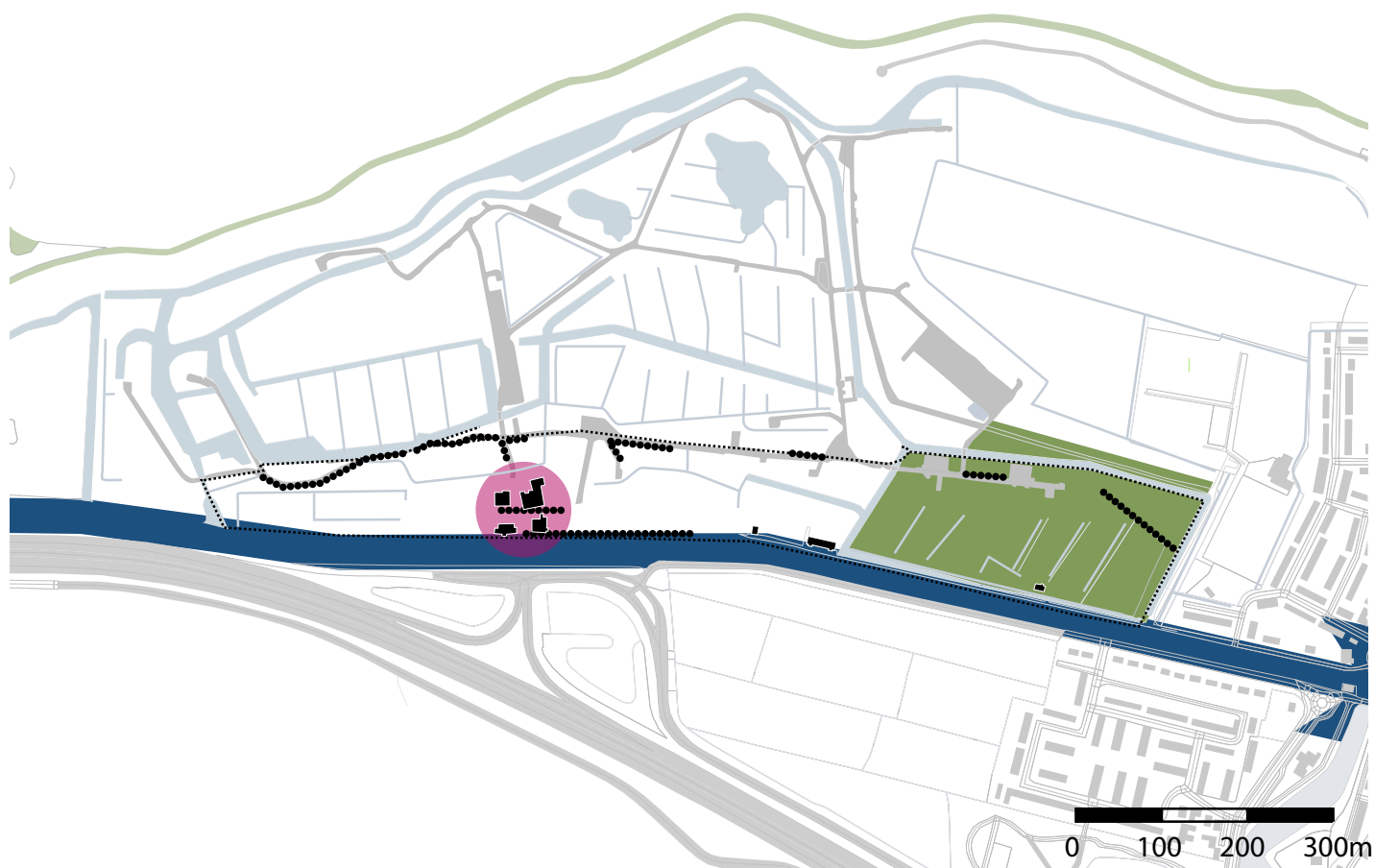
De zone langs de trekvaart kent een langgestrekte structuur, waarbij de historische panden een sterke relatie hebben met het water. Door het toevoegen van woningen langs de trekvaart wordt de vaart zichtbaar, beleefbaar en bereikbaar,

mits de woningen georiënteerd worden op de trekvaart. De bestaande bebouwing aan de trekvaart vormt op dit moment geen geheel maar staat verspreid aan het pad. Ontwikkeling van de strook aan de trekvaart kan ervoor zorgen dat deze bestaande bebouwing opgenomen wordt in een interessante lijn. Het kruitpad heeft voor de lokale bevolking een zekere cultuurhistorische betekenis (rapport WZNH 2009).

De samenhang van trekvaart, berm, weg en woningen biedt een waardevolle kwaliteit voor toekomstige ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit kan in dit geval zorgen voor een onderscheidend woonmilieu, omdat er al sprake is van een volgroeide omgeving. De woningdichtheid ligt rond de 20 tot 40 woningen per ha. Grondgebonden woningen in verschillende categorieën, van particulier opdrachtgeverschap tot projectgewijze ontwikkeling.



- Bomenlanen
- Historische gebouwen
- Trekvaart
- Soorten oudere bossen (bron: Vista)



Overlap ruimtelijke kwaliteiten vaart



Impressie wonen langs de vaart



Referenties wonen aan de vaart (bron: Eva Lanxmeer, Heren 5, Muiden (google))

3.3 Bosrand en schootsveld

Het open schootsveld van de Westbatterij, onderdeel van de Stelling van Amsterdam, wordt begrensd door de IJdijk en bosrand. De bosrand vormt het decor voor het open schootsveld. De IJdijk is onderdeel van de natuurboulevard een recreatieve route tussen Amsterdam en Almere. Parallel aan de dijk liggen in de huidige situatie volkstuinen. De volkstuinen vormen onderdeel van de kernzone van de stelling van Amsterdam. Daardoor mag deze niet bebouwd worden met woningen als deze niet de kwaliteit van de stelling verbeteren. De volkstuinen dragen daarbij wel bij aan het recreatieve karakter van de IJdijk en versterken de overgang van dijk naar schootsveld. Daarom is ervoor gekozen om bij de ontwikkeling van het schootsveld de volkstuinen te laten liggen.

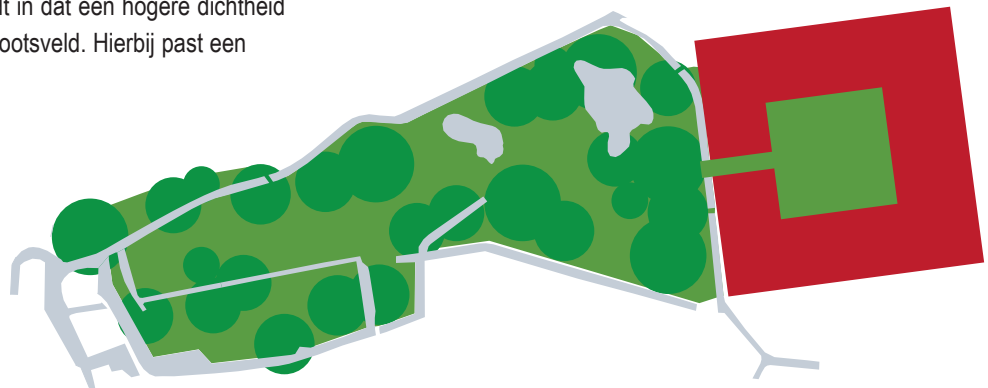
De saneringsopgave voor dit gedeelte agrarische gebied is klein, doordat er een geringe vervuiling aanwezig is. De waardering vanuit bewoners en bestuurders en ruimtelijke kwaliteiten van de boskern, gecombineerd met de lage bodem verontreiniging in het open schootsveld, creëert draagvlak voor het ontwikkelen van het open gebied.

Ontwikkeling schootsveld.

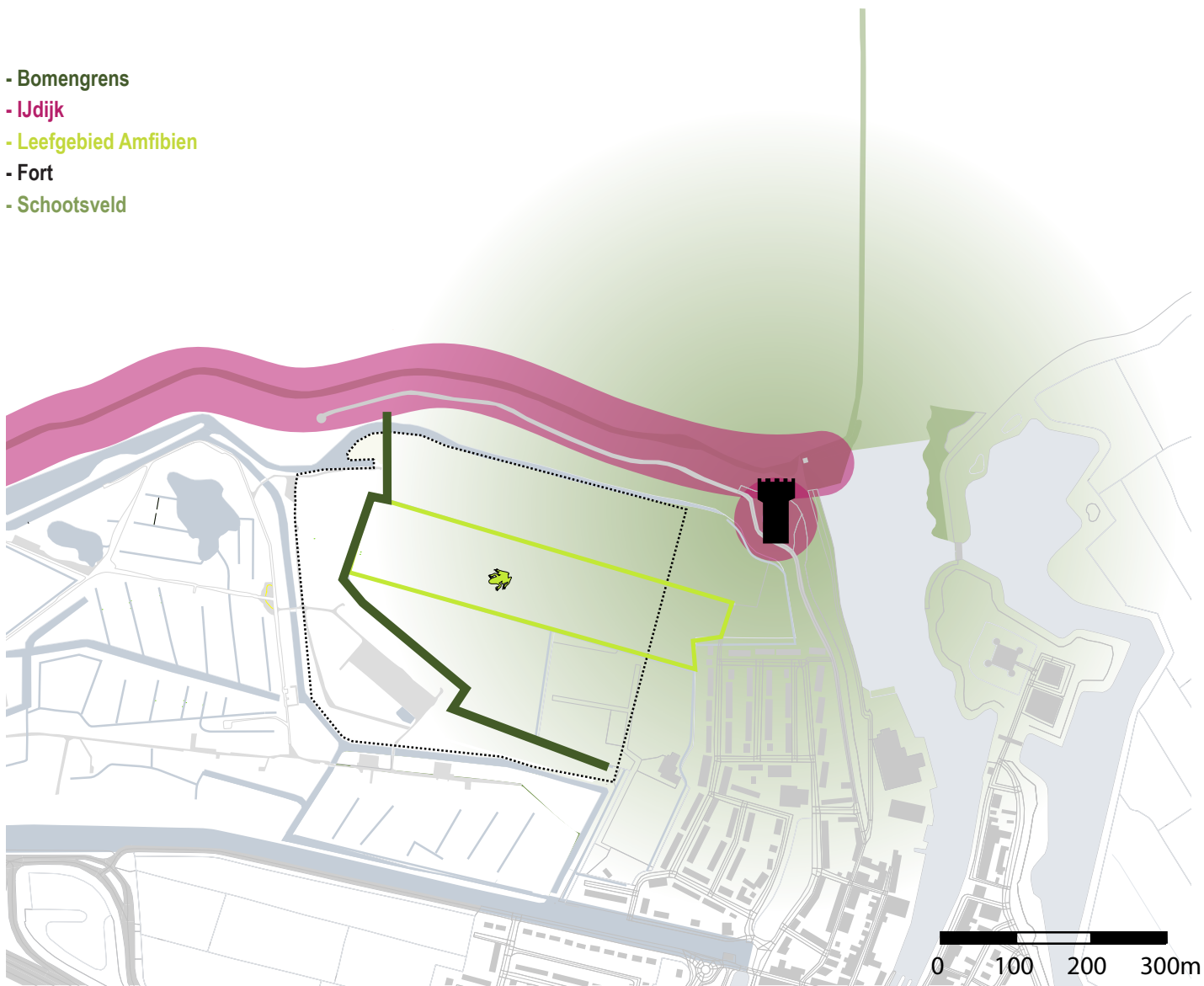
Het sparen van de boskern houdt in dat een hogere dichtheid benodigd is voor in het open schootsveld. Hierbij past een

typologie die inspeelt op het contrast tussen de openheid van het schootsveld en geslotenheid van het bos. Een referentie hierbij is de Crescent in Bath waarbij een hoge dichtheid wordt gerealiseerd, gecompenseerd door een stuk collectief en openbaar groen. In dit geval kan het bos fungeren als collectief groengebied wat de omgevingswaarde voor de relatief hoge dichtheid aan woningen in het schootsveld vergroot.

Dichtheden voor deze woontypologie variëren van 70 tot 100 woningen per hectare. Een projectie van de verkaveling van Borneo-eiland, met een dichtheid van 100 woningen per hectare, geeft inzicht of een dergelijke dichtheid past bij het gebied, zonder afbreuk te doen aan ruimtelijke, cultuurhistorische kwaliteiten en schaalverhouding ten opzichte van de historische kern van Muiden. Borneo is gekozen als referentie omdat in deze compacte woonwijk met smalle straten en woningen van drie bouwlagen, rug-aan-rug tegen elkaar, een slimme parkeeroplossing is toegepast. Inpandig parkeren op het maaiveld van de grondgeboden woning zorgt ervoor dat de auto deels uit het straatbeeld verdwenen is.



- Bomengrens
- IJdijk
- Leefgebied Amfibien
- Fort
- Schootsveld



Overlap ruimtelijke kwaliteiten schootsveld



Impressie woonmilieu schootsveld (bron architectuur: Mulleners en Mulleners)



Referenties wonen in het schootsveld (bron: Borneo, Amsterdam (google))

3.4 Vertaling naar scenario's.






Drie scenario's, gebaseerd op 600, 1000 en 1475 woningen, zijn onderzocht in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. De natuurwaarden en cultuurhistorische waarden zijn bij alle drie de scenario's als vertrekpunt voor ontwikkeling gekozen. Behoud van deze waarden betekent dat bij bodemsanering niet uit wordt gegaan van kaalslag, maar van selectieve sanering. Bij deze selectieve sanering kiezen we gezien de waardevolle bossen en recreatieve waarde van het kernbos, voor behoud van dat deel. In alle scenario's is ervan uitgegaan dat er niet in de boskern gebouwd wordt.


De strook langs de vaart wordt in alle scenario's ontwikkeld. Bestaande gebouwen uit het verleden blijven behouden en worden in de strook opgenomen. Ontwikkeling langs de vaart zorgt ervoor dat de Muidertrekvaart als structuurdrager toegankelijk en beleefbaar wordt. In de scenario's voor inrichting van de strook langs de vaart zijn we uitgegaan van verschillende dichtheden met een maximum van 40 woningen per hectare. Dit om nog een woonmilieu te kunnen bieden wat recht doet aan het groene karakter en cultuurhistorische waarde van de trekvaart en aanliggende bestaande bebouwing.

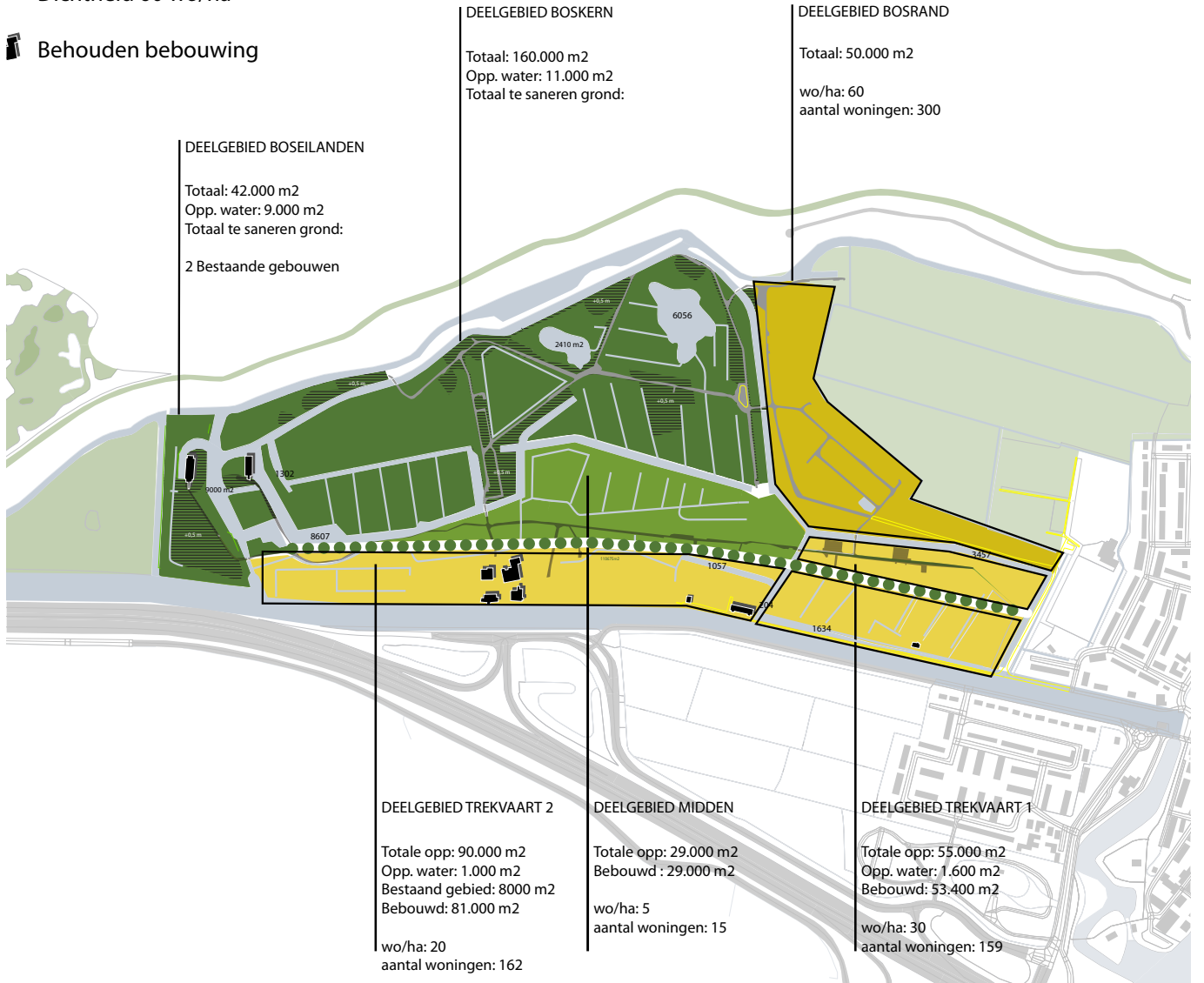
De speelruimte in de scenario's ligt dus voornamelijk bij de invulling van het schootsveld. Het schootsveld behoort als open gebied bij het fort dat onderdeel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam. De openheid van het schootsveld in de huidige situatie zorgt ervoor dat zowel het fort als de IJdijk tot hun recht komen, door een vrije ligging. Deze vrije ligging levert een toegevoegde waarde voor het metropolitane recreatieve netwerk dat over de IJdijk loopt. De volkstuinten dragen bij aan dit open karakter en de recreatieve functie. In het scenario met 600 woningen is ervoor gekozen om

het schootsveld maximaal te vrijwaren van bebouwing. De oude rand van de boskern is de grens tot waar bebouwing is toegestaan. In die vrije ruimte kunnen de sportvelden gewoon blijven liggen. In het scenario van 1000 woningen worden er meer woningen toegevoegd in het open schootsveld, waarbij de bebouwing de radius van het schootsveld accentueert. Ook hier kunnen de sportvelden blijven liggen in de ruimte tussen de bebouwing en het fort.

In de 1475 woningen variant zijn in de dichtheden aan de rand van de boskern en langs de vaart naar het maximale gebracht. Daarnaast zijn er minstens 100 woningen per ha benodigd in het totale schootsveld. De omvang van deze bebouwing overvleugelt de historische kern van Muiden. Het schootsveld wordt volledig dicht gebouwd, zodat het fort en de IJdijk niet meer tot hun recht komen en er geen plaats meer is voor de sportvelden. Daarom is het niet mogelijk 1475 woningen te realiseren, zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische en natuurwaarden. Het zijn juist deze waarden die betekenis geven aan het gebied en waarmee het KNSF-terrein zich onderscheidt ten opzichte van haar omgeving.






-  Vervuild gebied
-  Bos/ natuur
-  Dichtheid 5-10 wo/ha
-  Dichtheid 20-40 wo/ha
-  Dichtheid 60 wo/ha


 Behouden bebouwing

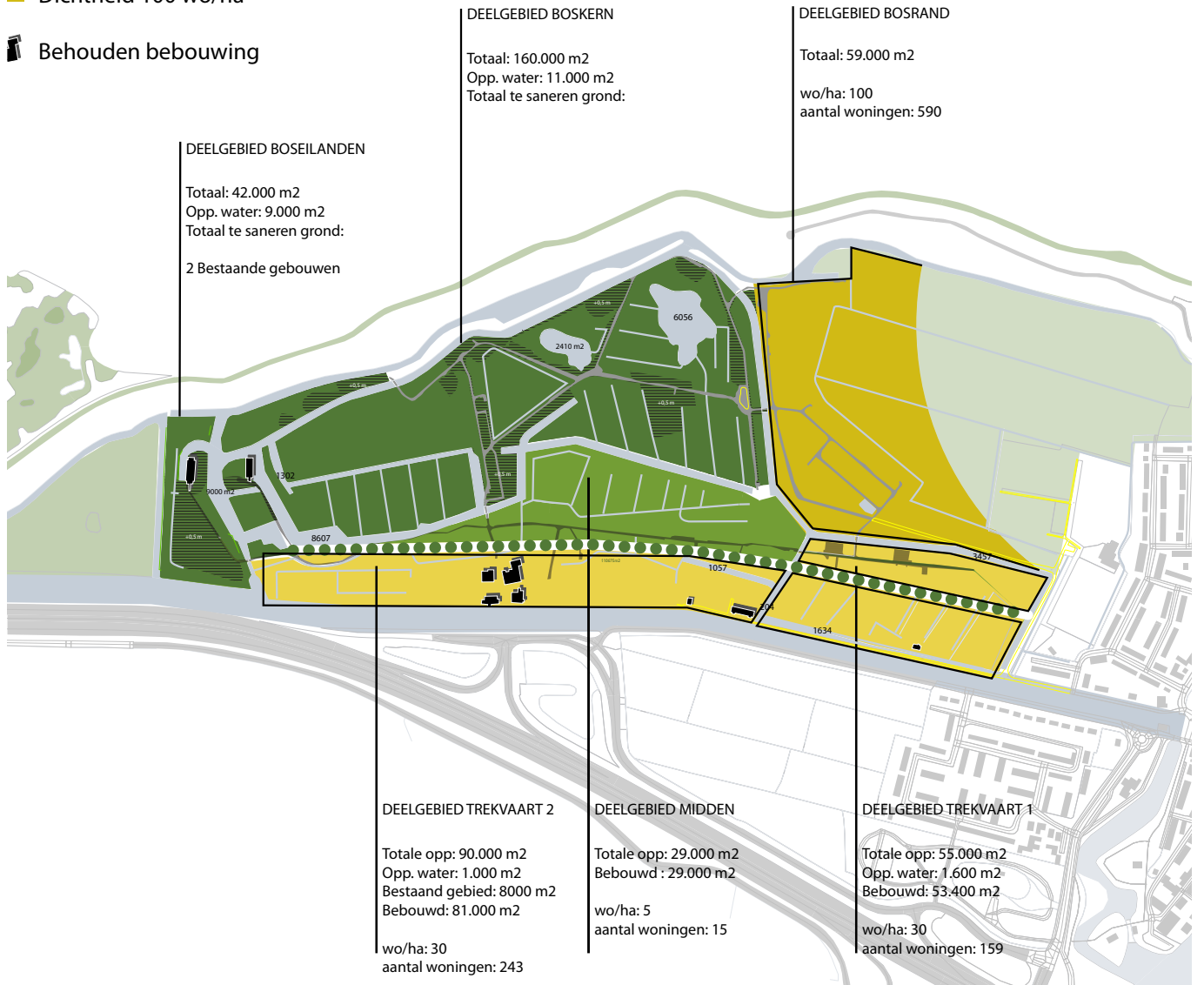


Scenario +/- 600 woningen

0 100 200 300m






-  Vervuild gebied
-  Bos/ natuur
-  Dichtheid 5-10 wo/ha
-  Dichtheid 20-40 wo/ha
-  Dichtheid 100 wo/ha

 Behouden bebouwing

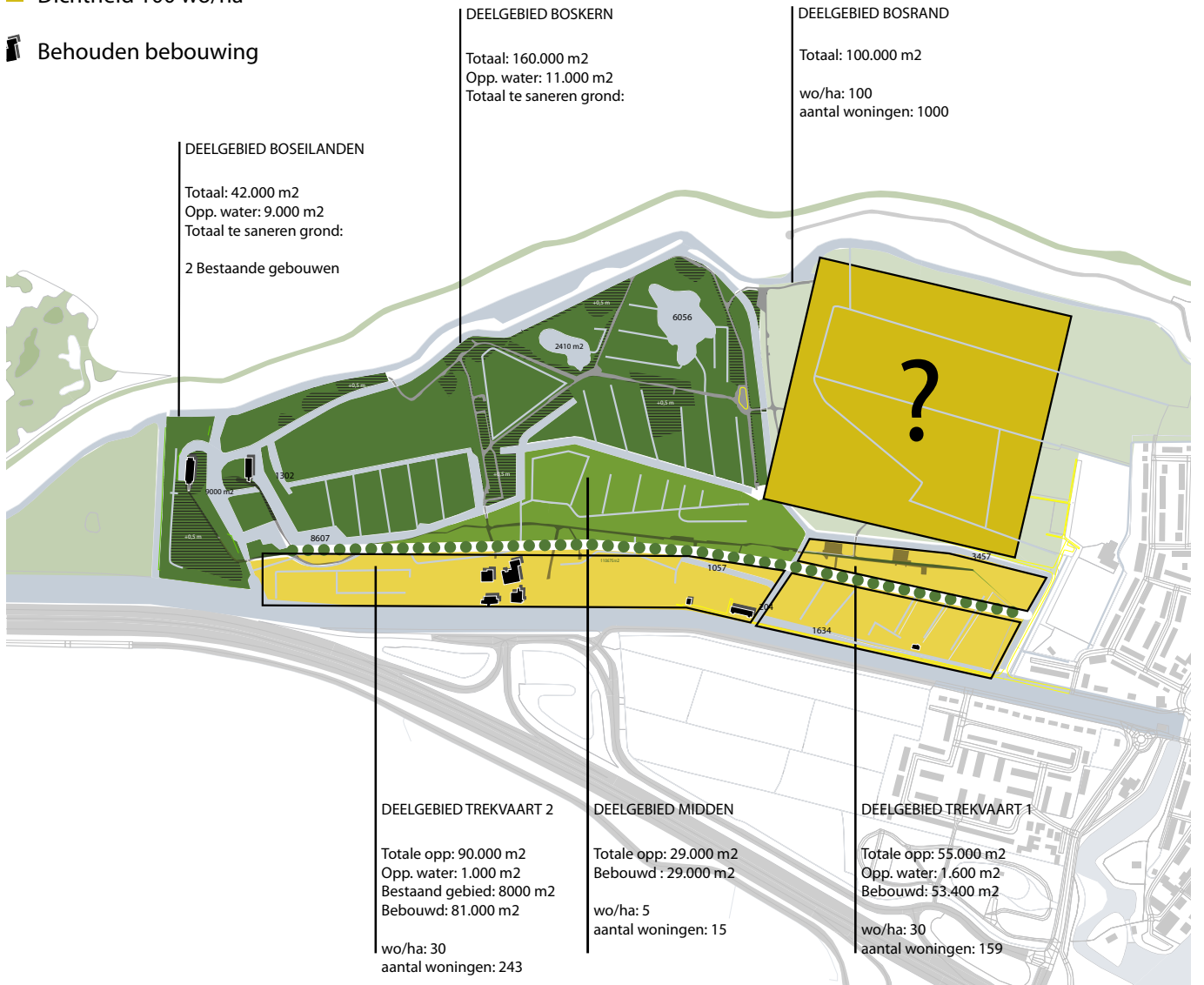


Scenario +/- 1000 woningen

0 100 200 300m

-  Vervuild gebied
-  Bos/ natuur
-  Dichtheid 5-10 wo/ha
-  Dichtheid 20-40 wo/ha
-  Dichtheid 100 wo/ha

 Behouden bebouwing



Scenario +/- 1475 woningenx

0 100 200 300m

Fasering

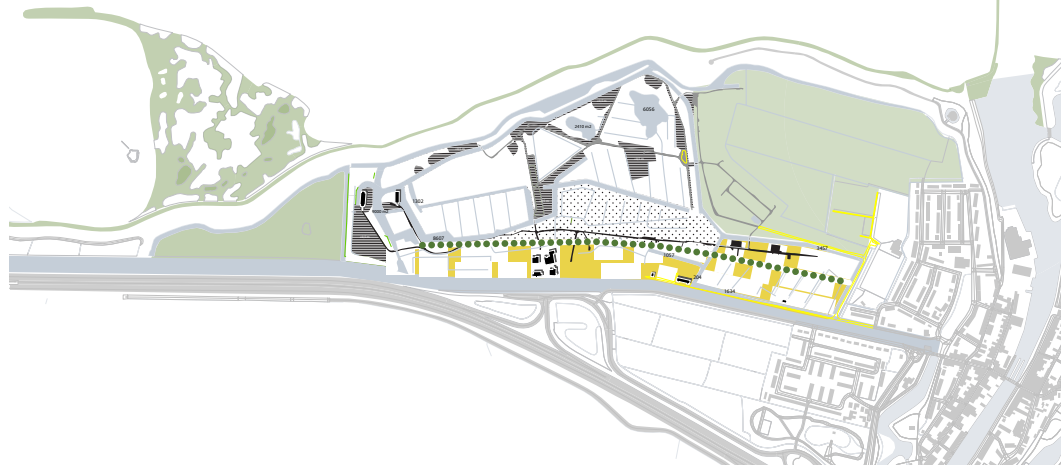
De invulling van de verschillende deelgebieden en daaraan gekoppelde woonmilieus bieden kansen voor een gedifferentieerde ontwikkelingen in tijd en strategie. In tijd van recessie en een dalende vraag van de woningmarkt is het niet mogelijk een plan of totaal eindbeeld te ontwikkelen op basis van de actuele vraag.

Fase 1: De strook langs de trekvaart kan geleidelijk ontwikkeld worden. Kavels kunnen uitgegeven worden aan de eerste pioniers die willen wonen in strook langs de vaart. Door het daarnaast openstellen van de boskern wordt het gebied niet alleen bekend voor de mensen die er wonen maar ook recreanten en andere bezoekers. Voor het openstellen van de boskern zijn geen grote saneringen nodig waardoor dit al in een vroeg stadium kan plaatsvinden. De eerste woningen vergroten de bekendheid van het gebied. De randen van de boskern moeten wel gesaneerd worden om er wonen mogelijk te maken. Na de sanering zal dus eerst opnieuw

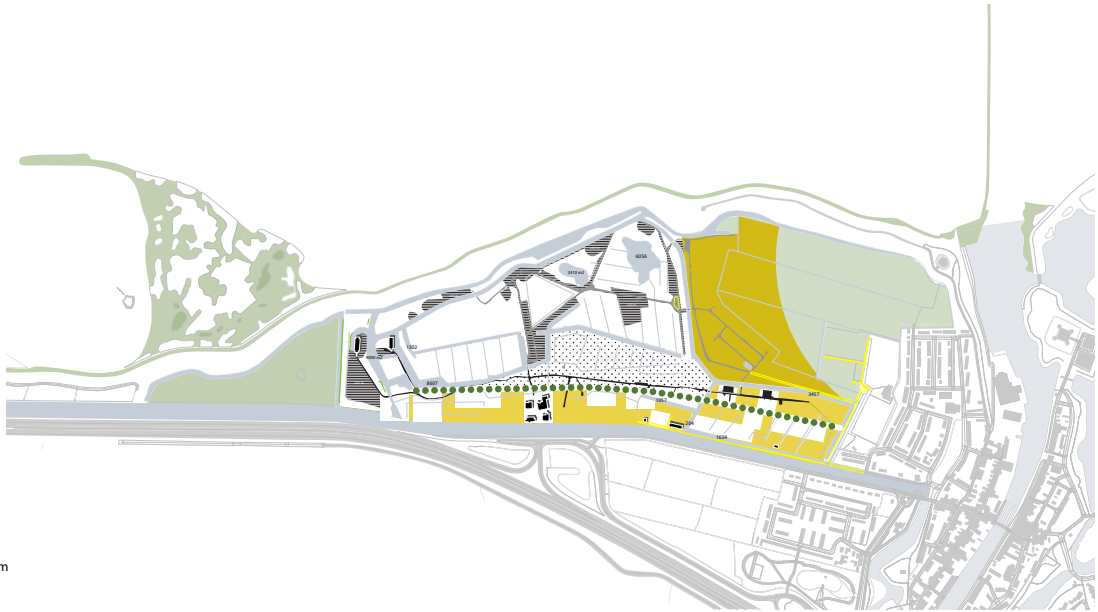
bos aangeplant moeten worden om in een later stadium een groen en bosrijk woonmilieu te realiseren aan de rand van de boskern.

Fase 2: In de tweede fase kan de geleidelijke ontwikkeling van de zone aan de vaart zich voortzetten. Daarnaast moet er een geschikt moment in de tijd gekozen worden om de woningbouw in het schootsveld te realiseren. Door de schaal, omvang en type bebouwing zal dit deel in totaliteit ontwikkeld worden, tezamen met de eventueel bijbehorende voorzieningen.

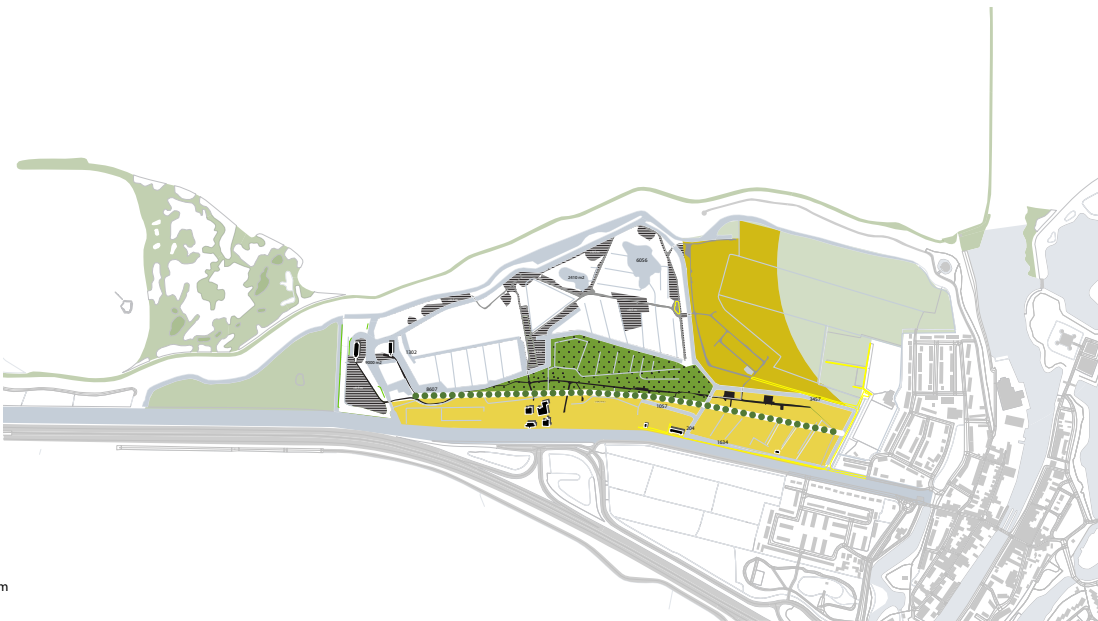
Fase 3: In fase drie is het bos naast de boskern enigszins aangegroeid milieu en kan daar met woningbouw begonnen worden. De resterende kavels in de zone langs de vaart kunnen ingevuld worden als het gebied zijn kwaliteit bewezen heeft.



Fase 1



Fase 2



Fase 3

Literatuur

Gemeente Muiden, 25 april 2007, Programma van Eisen ontwikkeling KNSF-terrein

H+N+S en A&W, juni 2006, Onderzoek natuurzone Zuidelijke IJmeerkust

Monumentenadviescommissie WZNH, juni 2009, Het Kruitpad, Muiden

Provincie Noord-Holland, Leidraad landschap en cultuurhistorie, vastgesteld door PS op 21 juni 2010

Provincie Noord-Holland, Structuurvisie Noord-Holland 2040, vastgesteld op 21 juni 2010

Vista, 2005, Landschappelijke en ecologische waardering KNSF-terrein Muiden

Het ontwerp van de voorzijde is deels geïnspireerd door het schilderij 'Noord-Hollands Slagenlandschap', olieverf op doek, 2006 van kunstenaar Jaap Ploos van Amstel, collectie provinciaal bestuur Noord-Holland.

COLOFON

Uitgave

Provinciaal adviseur ruimtelijke kwaliteit (PARK)
September 2010

Contact

PARK
Postbus 3007
2001 DA Haarlem
(023) 5145670
reitsmam@noord-holland.nl
www.parknoordholland.nl

Eindredactie

PARK
Provincie Noord-Holland
Urban Synergy

Fotografie

Miranda Reitsma

Tekst

PARK
Urban Synergy

Afbeeldingen

Urban Synergy
Google earth voor luchtfoto ondergronden

Oplage

100 exemplaren